

## **Regulamin**

### **Rozliczania opłat za zużycie wody i odprowadzanie ścieków, za zużytą energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej OAZA w Lublinie.**

#### **I. Podstawa prawna**

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity – Dz.U 123 z 2015r. poz nr 139).
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz.U z 2012r poz 1059 z późn. zm.)

#### **II. Postanowienia ogólne**

##### **§ 1**

1. Regulamin dotyczy wszystkich lokali w budynkach mieszkalnych wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną oraz instalację centralnego ogrzewania.
  1. **Użyte w regulaminie określenia oznaczają:**
  2. **Spółdzielnia – Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa „OAZA” w Lublinie,**
  3. **Budynek lub grupa budynków stanowiących jedną nieruchomość stanowi jednostkę rozliczeniową**
  4. **Użytkownik – osoba posiadająca tytuł prawny do danego lokalu,**
  5. **Okres rozliczeniowy wody zimnej i podgrzania wody zimnej – okres obejmujący 6 kolejnych miesięcy kalendarzowych, pierwszy – od 1 stycznia do 30 czerwca; drugi – od 1 lipca do 31 grudnia.**
  6. **Okres rozliczeniowy centralnego ogrzewania – okres obejmujący 12 kolejnych miesięcy kalendarzowych od 1 stycznia do 31 grudnia z wyjątkiem nowo oddanych budynków gdzie pierwszy okres rozliczeniowy będzie ustalany indywidualnie z zachowaniem końca okresu rozliczeniowego na 31grudnia.**
2. Za lokal wyposażony w wodomierz, uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2013r nr 1069), to znaczy posiadające:
  1. ważną legalizację Głównego Urzędu Miar : okres ważności wynosi 5 lat
  2. nienaruszoną plombę na połączeniu wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.
3. Użytkownik w przypadku braku nakładki elektronicznej na wodomierz lub jej uszkodzeniu jest zobowiązany udostępnić lokal w celu dokonania odczytów wodomierzy.
4. Za lokal wyposażony w licznik zużycia ciepła, uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2013r. nr 1069).

## § 2

1. Rozliczenia za zużytą wodę, energię cieplną i zużyty gaz do własnych kotłowni między Dostawcą a Spółdzielnią dokonuje się według wskazań liczników głównych stanowiącego własność Dostawcy zamontowanych na przyłączy wody zimnej, przyłączy gazowym oraz przyłączy energii cieplnej w nieruchomości.
2. Rozliczenie za zużytą wodę w lokalu następuje według wskazań wodomierzy indywidualnych lub w przypadku braku odczytu według średniomiesięcznego zużycia wody o którym mowa w § 6 ust 1 niniejszego regulaminu.
3. Rozliczenia za zużytą energię cieplną lub gaz zużyty do centralnego ogrzewania w lokalach następuje według wskazań liczników ciepła, a w nieruchomościach wyposażonych we własne kotłownie nie posiadających liczników jednostką rozliczeniową jest powierzchnia użytkowa lokalu.
4. Rozliczenie za zużytą energię cieplną lub gaz zużyty do podgrzania wody zimnej w lokalach następuje według wskazań wodomierzy indywidualnych lub w przypadku braku odczytu według średniomiesięcznego zużycia wody o którym mowa w § 6 ust 1 niniejszego regulaminu.
5. Ilość odprowadzonych ścieków z lokalu jest równa ilości zużytej wody określonej w § 2 ust2

## § 3

1. Na Spółdzielni ciąży obowiązek organizowania legalizacji - wymiany wodomierzy i liczników ciepła a poniesionymi kosztami Spółdzielnia obciąża użytkowników lokali.
2. Dowodem legalizacji jest cecha legalizacyjna umieszczona na przyrządzie.
3. Dopuszczalne jest wykonanie legalizacji wodomierzy we własnym zakresie pod warunkiem zwrotu kosztów poniesionych przez Spółdzielnię /tj. dodatkowych odczytów wodomierzy i opłombowania po ich montażu/ i wykonaniu przez firmę zajmującą się odczytami wodomierzy w danej nieruchomości.
4. Użytkownicy lokali zamierzający wykonać legalizację wodomierzy we własnym zakresie, winni są zadeklarować zamiar w formie pisemnej.

## III. Zasady rozliczania wody zużytej w lokalach i odprowadzenia ścieków

### § 4

1. Odczytów wskazań wodomierzy wody zimnej w lokalach dokonuje się w 6-miesięcznych okresach przez upoważnioną firmę z którą Spółdzielnia zawarła umowę na wymianę wodomierzy z nakładkami elektronicznymi służącymi do zdalnego odczytu stanu wodomierza, a w przypadku braku nakładki elektronicznej przez upoważnionego pracownika Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może dokonać niezapowiedzianych odczytów wodomierzy i kontroli sprawności urządzeń.

### § 5

1. Rozliczenie zużycia wody zimnej oraz odprowadzenia ścieków odbywa się dwa razy w roku;  
**I-szy na koniec miesiąca czerwca**  
**II-gi na koniec grudnia każdego roku kalendarzowego.**  
Rozliczenie zostaje dokonane nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dokonania odczytu.
2. Po rozliczeniu zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków za dany okres rozliczeniowy nie można dokonywać korekty zużycia wody w poszczególnych lokalach – korekty uwzględnione zostaną w następnym rozliczeniu zużycia wody.



## § 6

1. W przypadku niezawinionego przez Użytkownika uszkodzenia wodomierza, podstawą rozliczenia zużycia wody za okresy między ostatnim odczytem wskazań, a wymianą przyrządu na nowy, będzie średniomiesięczne zużycie w trzech poprzednich okresach rozliczeniowych..
2. Rozliczenie zużycia wody w przypadkach:
  1. utraty ważności cechy legalizacyjnej , o której mowa w § 3 ust. 2 przez co najmniej jeden z użytkowanych wodomierzy w lokalu.
  2. stwierdzenia zamierzonego działania Użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza.
  3. uszkodzenia plomby montażowej założonej na połączeniu wodomierza z przyłączem wody lub nakładki elektronicznej za okres od ostatniego odczytu do dnia w którym nastąpi ustanie przyczyny podanej wyżej, dokonane zostanie według średniego zużycia w danej nieruchomości.

## § 7

1. Opłatę za wodę i odprowadzenie ścieków wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu Użytkownik wnosi w formie miesięcznych zaliczek podlegającym rozliczeniom.
2. Wysokość zaliczki ustalona jest indywidualnie dla każdego lokalu i odpowiada **iloczynowi przebywających na pobyt stały osób i przyjętej miesięcznej normy zużycia wody w lokalu**, odprowadzenia ścieków i ich aktualnych cen. Wysokość miesięcznej normy zużycia wody może być aktualizowana po okresie rozliczeniowym. Miesięczna norma na 1 osobę zamieszkałą w wynosi 4m<sup>3</sup>.

## § 8

1. Rozliczeniu podlegają rzeczywiste koszty poniesione w nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym, stanowiące sumę kwot z faktur wystawionych przez dostawców za dostawy wody oraz za odprowadzenie ścieków.
2. Koszty zużycia wody ustalone według § 8 ust. 1 lub rozlicza się do wysokości ilościowego zużycia zimnej wody w poszczególnych lokalach.
3. Różnicę zużytej wody pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w nieruchomości, według którego Spółdzielnia rozlicza się z Dostawcą, a sumą zużycia wody przez poszczególne lokale ustalone zgodnie z § 8 ust 3 rozlicza się pomiędzy wszystkich Użytkowników lokali danej nieruchomości proporcjonalnie do ilości lokali w pozycji woda gospodarcza.
4. Koszt odprowadzania ścieków rozlicza się według zasad stosowanych przy rozliczeniu wody.
5. Wszelkie reklamacje z tytułu rozliczeń należy składać na piśmie w ciągu 2 tygodni od dnia otrzymania rozliczenia. Reklamacje wnoszone po tym terminie nie będą rozpatrywane.

## § 9

1. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami dostawy wody do lokalu i odprowadzenia ścieków, a opłatami wniesionymi przez Użytkownika w formie zaliczek miesięcznych, regulowana jest w sposób następujący:
  1. Niedopłatę Użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu i otrzymaniu rozliczenia,
  2. Nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za użytkowanie lokalu, lub na pisemny wniosek Użytkownika może być dokonany jej zwrot z zastrzeżeniem pkt. 3

3. W przypadku Użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na zmniejszenie zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu najwcześniej powstałego.
2. Na pisemny wniosek Użytkownika lokalu Spółdzielnia może zmniejszyć lub zwiększyć wysokość miesięcznej zaliczki poprzez złożenie oświadczenia o ilości przebywających osób na pobyt stały.

#### § 10

1. Zgłoszona przez Użytkownika lokalu lub stwierdzona przez Spółdzielnię nieprawidłowość we wskazaniach wodomierza który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia, ani nie uległ zablokowaniu, podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Spółdzielni, a w przypadku stwierdzenia konieczności wymiany wodomierza zgłasza do firmy zajmującej się odczytem wodomierzy celem jego wymiany.

#### § 11

1. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu, zbywca wraz z nabywcą dokonają odczytu wodomierzy i przekazują Spółdzielni celem dokonania rozliczenia.

### IV. Obowiązki Spółdzielni

#### § 12

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. prowadzenie centralnej ewidencji wodomierzy.
2. obsługa reklamacyjna wodomierzy w zakresie wstępnej weryfikacji wskazań oraz pomoc w przeprowadzaniu badania przez upoważnioną instytucję zewnętrzną.
3. sporządzania protokołu montażowego w 2 egzemplarzach przypadku każdej wymiany wodomierza w lokalu, przy czym kopie protokołu zatrzymuje użytkownik.,
4. każdorazowe opłombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót, które wymagały zerwania plomb.
5. odpłatne opłombowanie wodomierza na wniosek Użytkownika.
6. każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzenia ścieków.
7. zorganizowanie odczytów oraz rozliczenia zużytej wody i odprowadzenia ścieków.
8. zorganizować okresową legalizację wodomierzy.

### V. Obowiązki użytkownika

#### § 13

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest:
  1. ponieść koszt okresowej legalizacji wodomierzy
  2. nie dokonywać montażu ani wymiany wodomierza we własnym zakresie bez uzgodnienia ze Spółdzielnią.
  3. nie dokonywać zmiany usytuowania wodomierza bez wiedzy Spółdzielni nawet jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych,
  4. zachować opłombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji – za zerwanie plomb z przyczyn niezależnych od Spółdzielni odpowiada Użytkownik lokalu.
  5. umożliwić swobodny dostęp do miejsca zabudowania wodomierza,
  6. niezwłocznie zgłaszać Spółdzielni, pisemnie lub osobiście zauważone przypadki uszkodzenia lub nieprawidłowości we wskazaniach wodomierza.
  7. umożliwić na żądanie Spółdzielni dokonanie odczytów kontrolnych wodomierzy i kontroli ich użytkowania



8. informować Spółdzielnię na bieżąco o ilości osób faktycznie zamieszkałych w lokalu.

## **VI. Kary**

### **§ 14**

1. W razie stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, jego celowego uszkodzenia lub zerwania plomb i innego niedozwolonego działania między innymi magnesami neodymowymi – użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty kary w kwocie równej zużycia 100 m<sup>3</sup> wody od uszkodzonego wodomierza wg ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia. Kara jest niezależna od obowiązku zapłaty za wodę wg. zasad określonych w § 6 ust 2 niniejszego regulaminu oraz pokrycia kosztów napraw szkód spowodowanych działaniem Użytkownika.
2. Zapłacone kary, o których mowa w ust. 1 tworzą fundusz rezerwowy Spółdzielni na potencjalne reklamacje z tytułu rozliczeń mediów.

## **VII. Zasady rozliczania centralnego ogrzewania i podgrzewu wody w nieruchomościach wyposażonych we własne kotłownie gazowe.**

### **§ 15**

Rozliczenie kosztów zużycia gazu do podgrzania wody

1. Koszt 1 m<sup>3</sup> podgrzania zimnej wody ustala się szacunkowo przyjmując, że do podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody do temperatury 50° C potrzeba zużyć 6m<sup>3</sup> gazu.
2. Cena 1m<sup>3</sup> gazu, przyjęta do rozliczenia podgrzania 1m<sup>3</sup> wody ustalona jest na podstawie średniej ilości zużycia gazu i kosztów za okres letni czyli od 1 maja do 30 września danego okresu rozliczeniowego.
3. Użytkownika obciąża się kosztami podgrzania wody za ilość zużytą w okresie rozliczeniowym , zgodnie ze wskazaniem wodomierza wody ciepłej uwzględniając wniesione zaliczki.

### **§ 16**

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w nieruchomościach posiadających własne kotłownie.

1. Rozliczenie kosztów C.O. następuje po rozliczeniu podgrzania wody.  
Wszystkie koszty poniesione w danym okresie rozliczeniowym na opłaty stałe i zmienne gazu oraz konserwację kotłowni pomniejsza się o rozliczone na użytkownika koszty podgrzania wody. Różnica zostaje rozliczona na jednostkę rozliczeniową tj. powierzchnię użytkową lokali znajdujących się w danej nieruchomości z uwzględnieniem wniesionych zaliczek.

## **VIII. Zasady rozliczania kosztów ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w nieruchomościach ogrzewanych kotłowniami własnymi zasilanymi paliwem gazowym i zamontowanymi ciepłomierzami lokalowymi.**

### **§ 16 A**

Koszty ogrzewania nieruchomości rozliczane są z użytkownikami lokali wg przyjętej zasady rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania, wykorzystującej ciepłomierze

lokalowe, a koszty podgrzania wody rozliczane są proporcjonalnie do wskazań wodomierzy wody ciepłej.

Rozliczenia z użytkownikami lokali za ciepło zużyte na ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej prowadzone są w systemie opomiarowanym poprzez ciepłomierz mierzący ilość dostarczanego ciepła do instalacji CO i wodomierze wody ciepłej która została pobrana w poszczególnych lokalach.

W przypadku gdy urządzenie mierzące ilość ciepła ulegnie awarii bez winy użytkownika lokalu jego wskazanie nie może być użyte do rozliczenia, to Spółdzielnia dokona rozliczenia zamiennego.

- W przypadku CO – średnie zużycie na metr kwadratowy powierzchni użytkowej w jednostce rozliczeniowej /nieruchomości/
- W przypadku CW – średnie zużycie z trzech poprzednich okresów rozliczeniowych z danego lokalu

Koszty ciepła dla potrzeb ogrzewania i podgrzania wody podlegające rozliczeniom indywidualnym z użytkownikami lokali w nieruchomości, obejmują koszty zakupu gazu, opłat stałych i konserwacji urządzeń i sieci w częściach wspólnych tj. do ciepłomierza bądź do wodomierza lokalowego.

Użytkownicy lokali ponoszą koszty indywidualnie za legalizację i obsługę serwisową lokalowych liczników ciepła./raz na 5 lat/

Rozdział kosztów ciepła pomiędzy CO i CW kształtuje się następująco:

- Koszty stałe zakupu gazu na cele CO i CW rozdzielane są proporcjonalnie do kosztów opłaty zmiennej CO i CW.
- Koszty zmienne rozliczane są odpowiednio na zużyte ciepło CO i podgrzanie wody:
  1. Cenę 1m<sup>3</sup> podgrzania wody zimnej ustala się szacunkowo przyjmując, że do podgrzania 1m<sup>3</sup> wody do temperatury 50° C potrzeba zużyć 6m<sup>3</sup> gazu. Cena 1m<sup>3</sup> gazu, przyjęta do rozliczenia podgrzania 1m<sup>3</sup> wody ustalona jest na podstawie średniej ilości zużycia gazu i opłat stałych za okres letni czyli od 1 maja do 30 sierpnia danego okresu rozliczeniowego.
  2. Cenę 1GJ służących do rozliczenia opłat za centralne ogrzewanie ustala się jako iloraz kosztów poniesionych za dostawę gazu do kotłowni pomniejszonych o przychód z rozliczenia podgrzania wody podzielony przez sumę zużytych GJ w danej nieruchomości.

Użytkownik lokalu wnosi co miesiąc zaliczki na poczet należności z tytułu kosztów zakupu gazu w wysokości zawartej w planie gospodarczym na dany rok i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Jednostka rozliczeniowa zaliczek na CO opłaty stałej wnoszonych przez mieszkańców jest liczba m<sup>2</sup>pu pomnożona przez stawkę wynikającą z planu gospodarczego.

Jednostka rozliczeniowa zaliczek na CO opłaty zmiennej wnoszonych przez mieszkańców jest liczba GJ pomnożona przez stawkę wynikającą z poniesionych kosztów i sposobu wyliczenia ceny zawartej powyżej.

Jednostka rozliczeniowa zaliczek wnoszonych przez mieszkańców jest 1m<sup>3</sup> wody pomnożona przez stawkę.

Okresem rozliczeniowym CO jest rok kalendarzowy tj 01.01. – 31.12



## IX. Zasady rozliczania kosztów ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w nieruchomościach ogrzewanych z sieci miejskiej LPEC.

### § 17

Koszty ogrzewania nieruchomości rozliczane są z użytkownikami lokali wg. przyjętej zasady rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania, wykorzystującej ciepłomierze lokalowe, a koszty podgrzania wody rozliczane są proporcjonalnie do wskazań wodomierzy wody ciepłej.

Rozliczenia z użytkownikami lokali za ciepło zużyte na ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej prowadzone są w systemie opomiarowanym poprzez ciepłomierz mierzący ilość dostarczanego ciepła do instalacji CO i wodomierze wody ciepłej która została pobrana w poszczególnych lokalach.

W przypadku gdy urządzenie mierzące ilość ciepła ulegnie awarii bez winy użytkownika lokalu i jego wskazanie nie może być użyte do rozliczenia, to przysługuje mu rozliczenie zamienne:

- W przypadku CO – średnie zużycie na metr kwadratowy powierzchni użytkowej w jednostce rozliczeniowej /nieruchomości/
- W przypadku CW – średnie zużycie z trzech poprzednich okresów rozliczeniowych z danego lokalu

Koszty ciepła dla potrzeb ogrzewania i podgrzania wody podlegające rozliczeniom indywidualnym z użytkownikami lokali w nieruchomości, obejmują koszty zakupu ciepła, opłat stałych i konserwacji urządzeń i sieci w częściach wspólnych tj. do ciepłomierza bądź do wodomierza lokalowego.

Użytkownicy lokali ponoszą koszty indywidualnie za legalizację i obsługę serwisową lokalowych liczników ciepła./raz na 5 lat/

Rozdział kosztów ciepła pomiędzy CO i CW kształtuje się następująco:

- Koszty stałe zakupu ciepła na cele CO i CW rozdzielane są proporcjonalnie do ich mocy zamówionej i obciążeniami dokonanymi przez LPEC
- Koszty zmienne rozliczane są odpowiednio na zużyte ciepło do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody:
  - na potrzeby centralnego ogrzewania zalicza się koszt GJ zarejestrowanych przez ciepłomierze lokalowe oraz 1,5 % ilości zarejestrowanych na ciepłomierzach lokalowych z przeznaczeniem na zużyte ciepło na klatkach schodowych
  - pozostałą część GJ rozlicza się na podgrzanie wody.

Użytkownik lokalu wnosi co miesiąc zaliczki na poczet należności z tytułu kosztów zakupu ciepła i podgrzania wody w wysokości zawartej w planie gospodarczym na dany rok i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Jednostka rozliczeniowa zaliczek wnoszonych przez mieszkańców jest **liczba m<sup>2</sup>pu** pomnożona przez stawkę ustaloną w planie gospodarczym dla danej nieruchomości

Okresem rozliczeniowym CO jest rok kalendarzowy tj **01.01. – 31.12**

Okresem rozliczeniowym podgrzania wody jest półrocze tj **01.01 -30.06. i 01.07. – 31.12**

Koszty podgrzania 1m<sup>3</sup> wody ustala się raz w roku po rozliczeniu centralnego ogrzewania tj na dzień 31 grudnia i obowiązuje w okresie od 01.07. roku bieżącego do 30.06 następnego roku.

§ 18

1. Jeżeli w okresach rozliczeniowych wystąpią zakłócenia w dostawie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lub podgrzania wody – użytkownikom lokali przysługują bonifikaty określone w umowie sprzedaży ciepła i uzyskane od dostawcy. Uzyskane bonifikaty rozliczane są proporcjonalnie do zużycia wody i powierzchni lokali.
2. Tekst jednolity Regulaminu został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Oaza w dniu 5 września 2022.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania.

Sylvia Dreher  
Julia - Mohl  
Dag AD  
Katharina  
Stefan  
Klaus